



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande (do Sul)
Fones (51) 51.34741887 / 3474-1226 - Fax 3474-1081



Processo nº 0147.001.0005377

Requerente: Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul

Súmula: Mensagem de nº 030, de 02 de agosto de 2016.

RELATÓRIO

Trata-se de proposição de origem do Poder Executivo Municipal, cujo escopo é **alterar o zoneamento da área registrada sob matrícula 39.737 para constá-la como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**.

PARECER

A ampliação do perímetro urbano do município é regulamentada pela Lei Federal Nº 10.257/2001 da seguinte maneira:

*Art. 42-B Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar **projeto específico** que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

(...)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

(...)

*§ 1º O **projeto específico** de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

(...)

*§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do **projeto específico** e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)*

Complementando as regras gerais estabelecidas pela Lei Federal, o Plano Diretor do Município de Sapucaia do Sul (Lei Municipal Nº 2896/2006) dispõe ainda o seguinte:

Art. 172 - As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em duas categorias:

ZEIS 1 - áreas públicas u particulares com assentamentos irregulares e/ou clandestinos ocupados pela população de baixa renda, significativamente precário do ponto de vista urbanístico e habitacional, predominantemente localizados em encostas com altas declividades, com acessibilidade inadequada, riscos com



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul
Fones (51) 51-3474-1887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



atendimento parcial das demandas por infraestrutura, serviços urbanos e equipamentos comunitários ou sem atendimento nenhum;

ZEIS 2 - imóveis públicos ou particulares edificados ou não, não utilizados, dotados parcialmente de infraestrutura e serviços urbanos, necessários à implantação de HIS, com respectivos equipamentos comunitários e urbanização complementar adequados, que serão objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 173 - O reconhecimento como ZEIS de loteamentos irregulares ou clandestinos não eximirá os agentes executores ou proprietários, das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais previstas em Lei.

Art. 174 - Não poderão ser declarados como ZEIS 1 os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

I - sob pontes e viadutos;

II - sobre oleodutos e troncos do sistema de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos;

III - sob redes de alta tensão,

IV - em áreas que apresentam alto risco à segurança de seus ocupantes, de acordo com parecer técnico elaborado por órgão municipal competente.

Art. 175 - A demarcação de novas ZEIS 2 não poderá localizar-se em áreas de risco e de proteção ambiental.

Art. 176 - São critérios para o reconhecimento de uma área como ZEIS 1:

I - ser a ocupação de baixa renda;

II - não possuir infraestrutura completa de saneamento básico;

III - ser passível de urbanização e regularização fundiária, de acordo com avaliação técnica que verificará a existências dos padrões mínimos de salubridade e segurança, bem como a situação fundiária;

IV - apresentar problemas quanto à acessibilidade e mobilidade urbana.

*Art. 177 - A instituição de novas ZEIS 1 e 2 deverá ser feita através de Lei Municipal Específica, **respeitando os critérios nesta Lei e após discussão e deliberação do Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.***

§ 1º - O reconhecimento e instituição de novas ZEIS 1 poderá ocorrer por solicitação de Associação de Moradores ou pelo proprietário da área, através de requerimento encaminhado ao órgão municipal competente.

§ 2º - Entende-se como Plano de Urbanização o conjunto de ações integradas que visam a atender as demandas da região por infraestrutura urbana, solução para áreas de risco, equipamentos comunitários, áreas de lazer, sistema viário e de transportes, estabelecendo diretrizes para a elaboração dos respectivos projetos.



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul
Fones: (51) 51.34741887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



§ 3º - Entende-se como Plano de Regularização Fundiária o conjunto de ações integradas, abrangendo aspectos jurídicos, urbanísticos e socioambientais, que visam legalizar as ocupações existentes em desconformidade com a Lei, mediante ações que possibilitem a melhoria do ambiente urbano e o resgate da cidadania da população residente no assentamento.

Art. 178 - Os Planos de Urbanização para cada ZEIS 1 deverão conter, no mínimo:

- a) zoneamento definindo as áreas passíveis de ocupação e as que devem ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;
- b) os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional;
- c) proposta das ações de acompanhamento social durante o período de implantação das intervenções;
- d) orçamento e cronograma para implantação das intervenções;
- e) definição dos índices de controle urbanístico para uso, ocupação e parcelamento do solo;
- f) definição das áreas mínimas e máximas dos lotes para os novos parcelamentos.

Parágrafo Único. As entidades representativas dos moradores de ZEIS 1 poderão apresentar propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Art. 179 - O Plano de Urbanização das ZEIS 1 determinará os padrões específicos, e deverá ser estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal, após parecer do Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.

Parágrafo Único. Uma vez regulamentados os padrões urbanísticos das ZEIS 1 por ato do executivo conforme estabelecido no caput deste artigo, os mesmos somente poderão ser alterados e modificados mediante aprovação do Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.

Art. 180 - Os Planos de Regularização Fundiária para cada ZEIS 1 deverão conter, no mínimo:

I - identificação da propriedade fundiária;

II - cadastramento socioeconômico da população beneficiada;

III - definição dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a titulação e a forma de repasse das unidades;

IV - a forma de disponibilização de assistência técnica, social e jurídica gratuita à população de baixa renda;

V - projetos de parcelamento para a regularização fundiária contendo a subdivisão das quadras em lotes, destinadas ao sistema viário, praças e equipamentos comunitários, bem como o dimensionamento, área e confrontações de todos os lotes, por quadra;



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centrp, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul
Fones (51) 51.34741887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



VI - estimativa de custo para a implementação das ações.


Art. 181 - Os projetos para regularização fundiária ZEIS 1 ficam dispensados das exigências urbanísticas para loteamento estabelecidas nesta Lei, devendo ser devidamente aprovados pelo órgão técnico municipal competente.

Art. 182 - Os projetos de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social deverão ser elaborados a partir das diretrizes urbanísticas expedidas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo Único. Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social localizados nas ZEIS 2 deverão, prioritariamente, atender à população residente no Município de Sapucaia do Sul.

Não constam outras informações nos autos, a não ser pelo próprio projeto de lei. Assim, com aquelas de que se dispõe, encaminhe-se a presente proposição à conclusão das comissões competentes no âmbito desta Câmara de Vereadores, na forma prevista pelo regimento interno, para as deliberações que couberem, e solicitação de outros esclarecimentos se. É o parecer.

Sapucaia do Sul, 10 de junho de 2016


Alexandre Takeo Sato
Procurador Chefe
OAB/RS 40.859